

2023年11月20日

報道関係各位

株式会社不動産経済研究所
https://www.fudousankeizai.co.jp/

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2023年10月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県

- ◎発売は大幅減、46.3%減の1,486戸にとどまる。全エリアが二ケタ落ち込む。
- ◎平均価格6,567万円、㎡単価101.0万円。戸当たりは8カ月ぶりのダウン。
- ◎初月契約率は60.9%。11.0ポイントダウンで3カ月連続の6割台に。

1. 発売戸数

発売1,486戸、対前年同月(2,768戸)比1,282戸、46.3%減、対前月(2,120戸)比634戸、29.9%減。

2. 初月契約率

60.9%、前年同月比11.0ポイントダウン、前月比では6.8ポイントダウン。

'23年9月67.7%、8月68.6%、7月74.8%、6月67.8%、5月74.3%、4月73.7%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は6,567万円、1㎡当り単価は101.0万円。

前年同月比では平均価格は220万円(3.2%)のダウン、㎡単価は1.5万円(1.5%)のアップ。

前年同月比では平均価格が8カ月ぶりのダウン、㎡単価は8カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

10月末時点4,756戸、前月末比19戸の増加('23年9月末4,737戸、'22年10月末4,945戸)。

5. 即日完売物件(2物件5戸)

① ヴィークスステージ世田谷千歳烏山 3期1次 2戸

東・世田谷区 6,723万円 100.3万円 平均1倍 最高1倍

② ハイムスイート成田NT 3期2次 3戸

千・成田市 3,681万円 45.6万円 平均1倍 最高1倍

6. 超高層物件

10月の超高層物件(20階以上)は8物件・135戸、契約率28.1%

(前年同月は13物件522戸、契約率86.2%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 479 戸(シェア 32.2%)、東京都下 128 戸(同 8.6%)、神奈川県 378 戸(同 25.4%)、埼玉県 203 戸(同 13.7%)、千葉県 298 戸(同 20.1%)。東京都のシェアは 40.8%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 8,709 万円、138.0 万円(7.0%ダウン、3.7%ダウン)、都下 5,624 万円、92.1 万円(21.7 アップ、33.1%アップ)、神奈川県 6,555 万円、95.2 万円(10.9%アップ、12.7%アップ)、埼玉県 5,118 万円、78.9 万円(5.4%アップ、12.2%アップ)、千葉県 4,528 万円、69.6 万円(0.7%アップ、12.3%アップ)。

9. フラット 35 登録物件戸数

フラット 35 登録物件戸数は 1,247 戸(全体の 83.9%)。

10. 来月の発売戸数予測

2023 年 11 月の発売戸数は 4,000 戸程度の見込みである

('22 年 11 月 2,866 戸、'21 年 11 月 5,452 戸、'20 年 11 月 2,790 戸、'19 年 11 月 3,293 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2023年10月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,486 戸 (△ 46.3 %)	60.9 % (△ 11.0 P)	6,567 万円 (△ 3.2 %)	101.0 万円 (1.5 %)
東京 23 区	479 戸 (△ 55.6 %)	40.3 % (△ 24.2 P)	8,709 万円 (△ 7.0 %)	138.0 万円 (△ 3.7 %)
東京都下	128 戸 (△ 24.7 %)	65.6 % (△ 15.0 P)	5,624 万円 (21.7 %)	92.1 万円 (33.1 %)
神奈川県	378 戸 (△ 40.2 %)	68.8 % (△ 17.4 P)	6,555 万円 (10.9 %)	95.2 万円 (12.7 %)
埼玉県	203 戸 (△ 56.3 %)	66.0 % (△ 2.5 P)	5,118 万円 (5.4 %)	78.9 万円 (12.2 %)
千葉県	298 戸 (△ 29.4 %)	78.5 % (8.8 P)	4,528 万円 (0.7 %)	69.6 万円 (12.3 %)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、—は比較不可を表す

II. 新規物件特性分析 (2023年10月末現在)

▪ 対象物件 ……	109	物件		
▪ 発売戸数 ……	1,486	戸		
▪ 売却戸数 ……	905	戸	(契約率60.9%)	
▪ 全売却戸数 ……	1,467	戸		
▪ 全残戸数 ……	4,756	戸	(2023年分残2,496戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	5	戸	(即日完売率0.3%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,247	戸	(F35登録物件率83.9%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	13.6	戸		
▪ 総発売額 ……	9,757,823.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	6,567	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	101.0	万円	(3.3㎡当り	333.2万円)
▪ 総敷地面積 ……	426,017.95	㎡		
▪ 総建築面積 ……	186,756.45	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	1,287,262.64	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	96,649.01	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	65.04	㎡		
▪ 総棟数 ……	114	棟		
▪ 総階高 ……	1,246	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	10.9	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	47.9	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.4分		

1.タイプ別戸数

	都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県			
	発売(戸)	契約(戸)	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約		
ワンルーム	1		1									
1 K												
1 L K												
1 D K	6	3	6	3								
1 L D K	173	117	59	31	24	18	26	11	33	31	31	26
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	286	161	146	51	29	25	39	22	25	20	47	43
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	955	589	258	105	67	37	298	216	129	77	203	154
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	65	35	9	3	8	4	15	11	16	6	17	11
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,486	905	479	193	128	84	378	260	203	134	298	234

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	20	14	2	1	3	2	2	1	2	1	11	9
3,300 "	28	18	2		2	2	3	1			21	15
3,500 "	40	29	4		1		3	1	8	6	24	22
3,700 "	32	29			5	4	4	2	7	7	16	16
4,000 "	39	29	5	3	5	3	2	1	20	17	7	5
4,300 "	58	49	6	6	1	1	4	2	13	12	34	28
4,500 "	66	52	10	8	6	5	3	3	7	3	40	33
4,700 "	57	42	11	11	6	5	9	3	8	7	23	16
5,000 "	135	84	10	6	17	10	17	7	43	25	48	36
5,500 "	151	87	18	15	20	8	34	23	50	23	29	18
6,000 "	122	76	22	11	12	11	53	31	12	6	23	17
6,500 "	148	93	35	10	26	16	61	47	11	7	15	13
7,000 "	129	81	53	21	7	6	56	42	7	6	6	6
8,000 "	199	105	108	35	10	9	73	53	8	8		
9,000 "	101	57	51	21	7	2	37	30	5	4	1	
9,999 "	66	25	51	13			13	10	2	2		
10,000 以上	74	33	70	30			4	3				
20,000 以上	19	2	19	2								
30,000 以上	2		2									
合計	1,486	905	479	193	128	84	378	260	203	134	298	234

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年10月～2023年10月

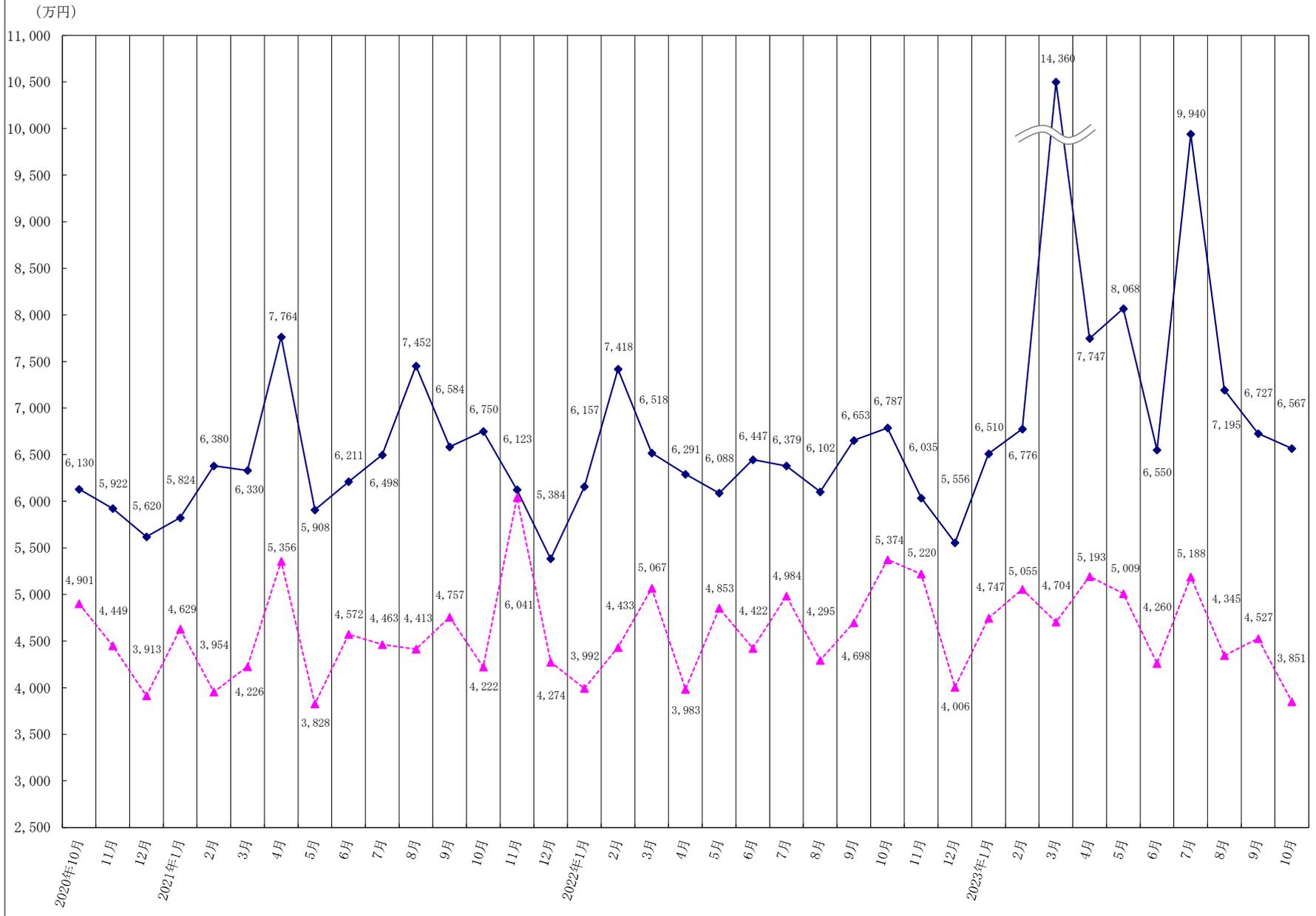


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年10月～2023年10月

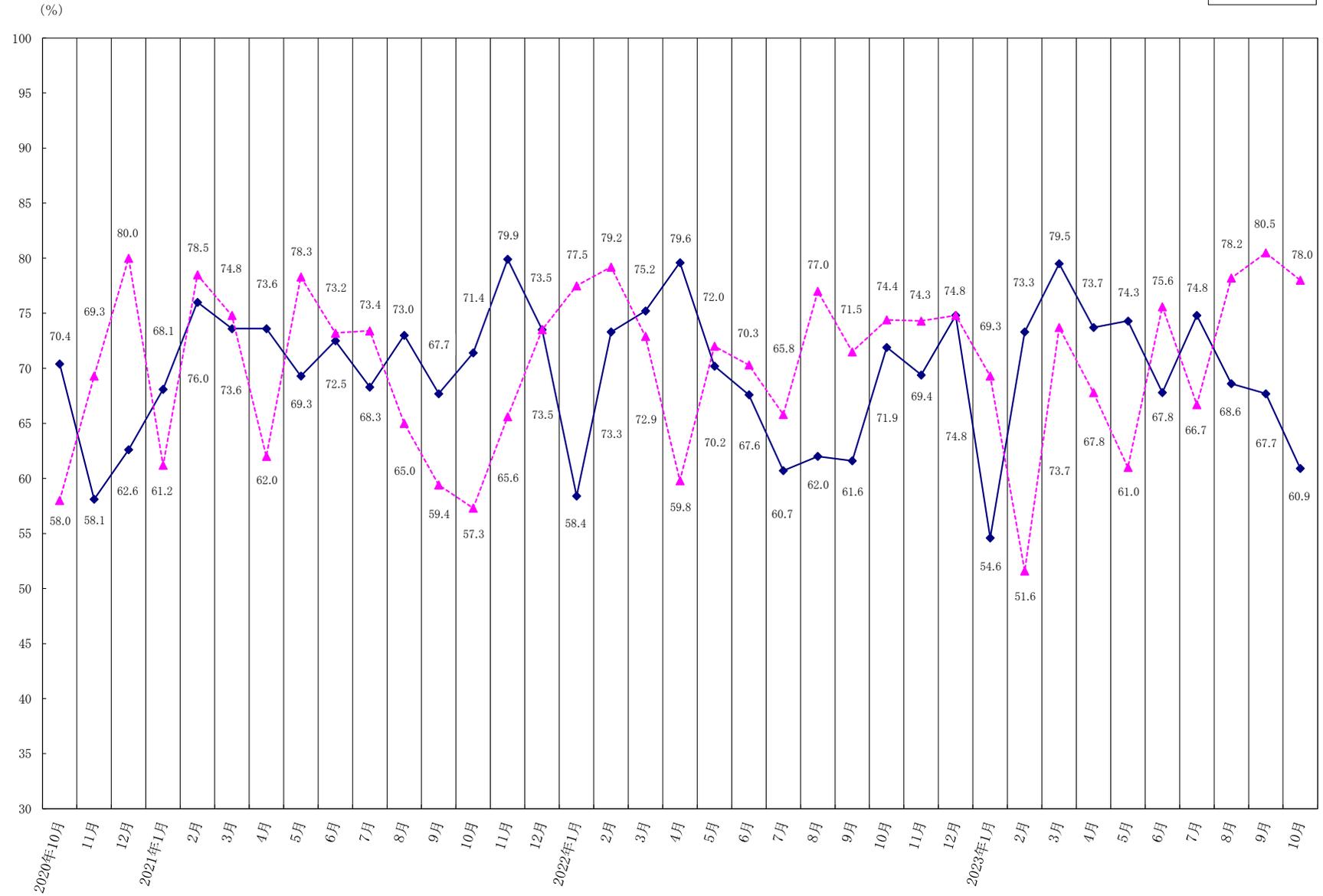


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2021年10月～2023年10月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

